

*SERAH BALIK KURNIA SEMULA TANAH DI NEGERI JOHOR

Oleh

ADIBAH BINTI AWANG

ABSTRAK

"Serah Balik Kurnia Semula" (SBKS) adalah satu tatacara yang dilakukan dalam pentadbiran tanah yang mengabdikan tuannya-tuannya tanah yang ingin membangunkan tanah mereka supaya menyerabkannya kepada kerajaan negeri bagi membolehkan tanah itu diubah syarat atau dipecah sempadan atau mengikut keperluan permohonan yang dibuat, yang mana kemudiannya tanah itu dikembalikan semula kepada pemohon.

Penulisan ini menerangkan secara ringkas berkenaan tatacara SBKS di negeri Johor serta melibat kepada implikasi undang-undang kepada tuannya-tuannya tanah yang menyerabkan tanah mereka di bawah tatacara ini.

Adibah bt Awang is a law lecturer at the Property Management and Valuation Department, Fakulti Ukur, University Teknologi Malaysia, Skudai, Johor.

1.0 DEFINISI SERAH BALIK KURNIA SEMULA TANAH

Penyerahan balik dan pembermilikan semula tanah atau lebih dikenali di negeri Johor sebagai "Serah Balik Kurnia Semula" (selepas ini disebut dengan nama singkatan "SBKS") boleh didefinisikan sebagai pemulangan semula tanah, samada keseluruhan atau hakmilik sementara oleh tuannya tanah bermilik kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk sesuatu tujuan tertentu yang mana tanah ini kemudiannya akan dikembalikan semula oleh Pihak Berkuasa Negeri kepada tuan punya tanah berkenaan.¹ Perkara ini diperuntukkan dalam Kanun Tanah Negara di bawah Bahagian 12, Seksyen 165 hingga Seksyen 204H.

Permohonan SBKS ini boleh dibahagikan kepada empat jenis iaitu:

1. SBKS seluruh tanah bermilik yang diperuntukkan di bawah Seksyen 195 hingga 199 Kanun Tanah Negara dengan menggunakan Borang 12A.
2. SBKS sebahagian tanah di bawah seksyen-seksyen 200

3. SBKS lot-lot berdampingan yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah dengan menggunakan Borang 12C (Seksyen 203 dan 204).
4. SBKS mana-mana lot atau dua lot lebih yang berdampingan di bawah Seksyen 204A hingga 204H dengan menggunakan Borang 12D.

Peruntukan-peruntukan di bawah seksyen-seksyen 204A hingga 204H telah ditambah oleh Kanun Tanah Negara (Pindaan 1984) (Akta A587) yang mula berkuatkuasa pada 25hb Mac, 1985. Sebelum dari tarikh ini prosidur untuk permohonan SBKS dilakukan melalui seksyen-seksyen 195 hingga 204.

2.0 TUJUAN SERAH BALIK KURNIA SEMULA TANAH

Penyerahan balik tanah ini biasanya dilakukan untuk membolehkan tuannya tanah yang hendak membangunkan tanahnya, misalnya tanah yang tertakluk di bawah kategori 'pertanian' yang hendak dimajukan sebagai tanah untuk pembinaan bangunan atau industri supaya menyerahkan kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk diubahsyarat dan supaya selaras dengan pelan perancangan yang telah diwujudkan oleh Kerajaan. Selain dari ini, penyerahan balik ini dilakukan

kaskan prosidur di mana kelulusan ubahsyarat dan pecah bahagian atau pecah sempadan atau penyatuan tanah dapat dipertimbangkan serentak. Dengan cara ini, tuan tanah tidak dikehendaki memohon ubahsyarat kerana dengan menyerahkan tanah kepada Kerajaan, tanah ini dengan secara otomatiknya menjadi tanah Kerajaan yang bebas dari apa-apa syarat atau sekatan.² Apabila Kerajaan mengurniakan semula tanah tersebut barulah ditentukan jenis kegunaan tanah yang baru dan dikenakan syarat-syarat selaras dengan Dasar Ekonomi Baru dan keperluan-keperluan perancangan. Dalam keadaan-keadaan tertentu penyerahan balik semula tanah ini menjadi perlu, misalnya di mana tuannya tanah yang ingin memecah-sempadan³ tanahnya terpaksa menyerahkan sebahagian dari tanahnya kepada Pihak Berkuasa Negeri untuk membina jalanraya yang diperlukan setelah pecah-sempadan diluluskan atau di mana tuannya tanah hendak melombong di tanahnya itu, ia hendaklah menyerahkan tanah tersebut

* Undang-undang yang ditulis dalam artikel ini adalah sebagaimana yang terdapat pada 3hb. Jun 1991.

1 Seksyen 195(1), Seksyen 203 dan Seksyen 204B Kanun Tanah Negara 1965 (KTN)

2 Seksyen 199(1), Seksyen 202(1), 204 E (3), 204G(2) KTN

untuk mendapatkan pajakan lombong. Walau bagaimanapun, penyerahan balik sebahagian tanah hanya boleh dilakukan jika bahagian itu sedang atau akan digunakan untuk tujuan-tujuan keagamaan, pendidikan, kebajikan atau kegunaan awam.⁴ Dalam semua keadaan ini, penyerahan balik tanah ini dilakukan secara sukarela dan bukan secara paksaan dan apabila tanah ini diserahkan, tuannya-tuannya tanah ini tidak berhak kepada sebarang pampasan. Ini adalah kerana permohonan tanah dengan cara SKBS ini diwujudkan oleh undang-undang untuk faedah dan kemudahan tuannya-tuannya tanah itu sendiri.

Kanun Tanah Negara juga membuat peruntukan-peruntukan berkenaan dengan penyerahan balik dan pengurniaan semula lot-lot tanah yang berdampingan (contiguous lots) di bawah seksyen 203 dan seksyen 204B. Pentadbir Tanah dengan ini bolehlah meluluskan penyerahan balik mana-mana dua atau lebih lot yang berdampingan yang dipegang oleh tuannya yang sama di bawah hakmilik Pejabat Tanah, dengan syarat bahawa tanah tersebut dikurniakan semula dengan segera kepada tuannya tanah itu dalam unit-unit yang berasingan yang mana tiap-tiap satunya hendaklah kurang dari empat hektar.⁵ Ini juga bermakna bahawa seseorang tuannya tanah yang mempunyai lot-lot tanah yang berdampingan bolehlah juga memohon untuk penyatuan lot-lot ini⁶ dengan tujuan kemudiannya untuk dipecah sempadankan tanah ini secara segera dengan sempadan baru yang berlainan dari sempadan asal. Objektif prosidur ini adalah untuk mempercepatkan serta mempermudah lagi kerja-kerja pengukuran dan juga mengurangkan kos.

oleh Pesuruhjaya Tanah dan Galian Negeri bagi tanah-tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftar dan oleh Pentadbir Tanah bagi tanah-tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Tanah.⁷

3.0 Kesan Penyerahan Balik & Pengurniaan Semula Tanah

Apabila pihak berkuasa negeri meluluskan permohonan serah-balik tersebut, tanah berkenaan akan kembali dan terletak hak kepada pihak berkuasa negeri sebagai tanah kerajaan dan peruntukan seksyen 131 Kanun Tanah Negara hendaklah di pakai seolah-olah tanah itu di-kembalikan berikutan dengan tindakan penyitaan atau perampasan (forfeiture) oleh pihak berkuasa negeri.⁸ Ini bermakna bahawa tanah-tanah ini menjadi bebas dari apa-apa syarat atau sekatan kepentingan atau hakmilik yang ada⁹ dan semua bangunan yang dibina di atas tanah itu adalah menjadi terletak hak kepada pihak berkuasa negeri.¹⁰ Selain daripada ini segala butiran hasil tanah yang terhutang kepada pihak berkuasa negeri turut terhapus.¹¹

Bagi penyerahan balik dan pengurniaan semula lot-lot tanah yang berdampingan, seksyen 204E(3) dan seksyen 204G(2) memperuntukan bahawa apabila dibuat ingatan di dalam dokumen daftaran hakmilik, tanah yang diserahkan itu adalah terkembali dan terletak hak kepada pihak berkuasa negeri sebagai tanah kerajaan dan Pihak Berkuasa Negeri berhak untuk mengenakan syarat-syarat baru¹² kepada tiap-tiap unit yang akan dikurniakan semula seolah-olah tanah itu baru saja diluluskan berikutan dengan pemberimilikan oleh Kerajaan. Dengan lain perkataan, Pihak Berkuasa Negeri boleh mengubah syarat-syarat asal yang dikenakan ke atas tanah ini sebelum ianya diserahkan termasuklah syarat-

kawasan yang hendak dikurniakan semula kepada tuannya tanah, dan kadar sehektar cukaisewa yang akan dikenakan untuk unit-unit yang bakal dikurniakan semula dan kadar premium yang harus dikenakan untuk unit-unit yang bakal dikurniakan semula. Dalam hal ini, tanah yang dikurniakan semula kepada tuannya ini mungkin lebih kecil keluasan dari keluasan asalnya iaitu sebelum serahbalik tersebut, kerana dalam keadaan tertentu kerajaan terpaksa mengambil sebahagian dari tanah ini untuk tujuan-tujuan perancangan, misalnya membina jalan yang terpaksa dilakukan oleh kerana pecah sempadan tersebut. Walau bagaimanapun, Pihak Berkuasa Negeri tidaklah boleh mengubah syarat berkenaan dengan tempoh pemegangan tanah itu dari yang terdapat dalam hakmilik asalnya, misalnya mengubah syarat dari milikan bebas (freehold title) kepada pajakan selama 99 tahun (leasehold title for 99 years).¹³ Tuannya tanah pula bolehlah mengemukakan rayuan supaya Pihak Berkuasa Negeri meminda atau mengubah syarat-syarat baru

4 Seksyen 195(1) (b) dan Seksyen 202 (2) (a) KTN

5 Seksyen 203 KTN

6 Dengan syarat penyatuan lot-lot mestilah melebihi empat hektar (S. 203 (2) (c)) KTN

7 Seksyen 195 (2) KTN

8 Seksyen 199 (1) Seksyen 202 (1) KTN

9 Seksyen 131 (a) KTN

10 Seksyen 131 (b) dan Seksyen 47 KTN

11 Seksyen 199 (1) dan Seksyen 131 (c) KTN

12 Seksyen 79(2) KTN

13 Proviso kepada Seksyen 204E(3). Sila lihat keputusan Mahkamah Persekutuan dalam kes Pengarah Tanah dan Galian, Wilayah Persekutuan Iwn, Sri Lempah Enterprise Sdn. Bhd. (1979) 1 MLJ 135 di mana mahkamah memutuskan bahawa Jawatankuasa Eksekutif Tanah dalam meluluskan permohonan ubah syarat di bawah Seksyen 124(5), tidak berhak untuk mengenakan syarat di bawah Seksyen 124(5), tidak berhak untuk mengenakan syarat baru yang meminta supaya tuannya tanah menukarkan hakmilik bebas (freehold title) kepada hakmilik untuk tempoh selama 99

yang dikenakan dan dia bolehlah menarik balik permohonan SBKS tanahnya ini jika dia tidak bersetuju dengan syarat-syarat tersebut.¹⁴

Apabila tuannya tanah menarik balik permohonan untuk SBKS ataupun permohonannya ditolak, maka notanda yang dibuat oleh Pentadbir Tanah dalam dokumen daftar hakmilik berkenaan hendaklah dibatalkan.¹⁵

4.0 Prosidur Penyerahan Balik Dan Pengurniaan Semula Tanah Di Negeri Johor

Kerajaan negeri Johor telah mengamalkan cara permohonan "Serahbalik Kurnia Semula" tanah sejak 1973 lagi melalui seksyen-seksyen 197,200 dan seksyen 76 Kanun Tanah Negara.

Tuanpunya tanah yang memegang tanah di bawah hakmilik sementara yang berhasrat untuk membuat pecah sempadan tanahnya boleh melakukannya dengan cara menyerahkan hakmiliknya kepada pihak berkuasa negeri tetapi tuannya tanah di bawah hakmilik muktamad¹⁶ yang ingin berbuat demikian tidaklah perlu menyerahkan hakmiliknya kepada kerajaan. Dia hanyalah perlu memohon untuk pecah sempadan dengan mengikuti prosidur-prosidur berkenaan pecah sempadan tanah yang diperuntukkan di Bahagian 9, Bab 1 Kanun Tanah Negara. Walaubagaimanapun, tuannya tanah di bawah hakmilik muktamad ini hendaklah mengikuti prosedur SBKS ini jika ia berhasrat untuk mengubah syarat tanahnya.

Pentadbir Tanah Johor adalah pihak yang bertanggungjawab untuk meluluskan permohonan SBKS tanah bagi tanah-tanah yang dipegang di bawah Geran Mukim dan Pajakan Mukim. Bagi tanah-

hakmilik lain, kelulusan SBKS ini diberi oleh Pesuruhjaya Tanah dan Galian Negeri Johor.

Prosedur permohonan SBKS tanah di Johor boleh dibahagikan kepada dua peringkat iaitu:

Peringkat Pertama-kelulusan pada konsep perancangan

Peringkat Kedua-kelulusan pada pecahan tanah secara terperinci

Permohonan SBKS peringkat pertama dibuat dengan mengemukakan kepada Pejabat Tanah perkara-perkara berikut:

1. Surat permohonan SBKS/AS-1
2. 11 salinan pelan konsep
3. 11 salinan pelan kontor
4. 11 salinan pelan petunjuk
5. 8 salinan kajian kemungkinan
6. Bayaran \$30/- untuk tiap-tiap satu hakmilik yang diserahkan sebagai Cabutan Hakmilik
7. Dokumen Cabutan Hakmilik
8. Surat perlantikan Jurukur Berlesen
9. Salinan resit cukai tahunan
10. Surat kebenaran dari pemegang cagaran (jika tanah dicagarkan)

Permohonan dari syarikat selain dari mengemukakan perkara-perkara di atas hendaklah mengemukakan perkara-perkara berikut:

1. Butir-butir pengarah syarikat
2. Salinan Saji pemegang saham
3. Buku undang-undang syarikat
4. Salinan resolusi syarikat

Pentadbir Tanah sebaik sahaja menerima permohonan ini hendaklah membuat ingatan/catitan mengenai permohonan ini dalam dokumen daftar hakmilik tanah tersebut. Pentadbir Tanah setelah mendapat pandangan dan ulasan-ulasan dari jabatan-jabatan yang berkenaan akan mengemukakan permohonan kepada Jawatankuasa Hasil Bumi di mana

secara dasar diberikan kepada pemohon, jika tidak, ia akan ditolak. Pentadbir Tanah juga harus memastikan bahawa tiada butiran hasil tanah yang terhutang oleh tuantanah kepada kerajaan dan juga memastikan bahawa tanah itu tertakluk kepada apa-apa perintah penahnan oleh mahkamah dan ia juga haruslah menyiasat samada keizinan dari orang-orang yang berkepentingan atas tanah tersebut, misalnya penyewa, pemegang pajakan atau, pemegang cagaran itu telah diperolehi.

Apabila mendapat kelulusan pada peringkat konsep perancangan, tuannya tanah dikehendaki mengemukakan permohonan diperingkat kedua iaitu dalam jangka masa tiga bulan dari kelulusan di peringkat pertama.

Permohonan pada peringkat kedua dibuat kepada Penguasa Tempatan dengan mengemukakan perkara berikut:

1. Surat Permohonan SBKS?AS 7
2. 16 salinan pelan leat yang menunjukkan:
 - a) lakaran kontor jarak 5 kaki yang diterapkan atas pelan.
 - b) tandatangan tuan tanah.
 - c) tandatangan jurukur berlesen atau jurutera awam.
 - d) pelan lokasi menunjukkan kedudukan tanah.
 - e) perakuan menyerahkan tanah-tanah untuk rezab awam.
3. Bayaran yang ditetapkan oleh Penguasa Tempatan.

Satu salinan surat permohonan hendaklah dihantar kepada Pesuruhjaya Tanah dan Galian dengan menyatakan bilangan fail Pejabat Tanah dan Galian.

14 Seksyen 204F KTN

15 Seksyen 204E(5) dan Seksyen 204F(2)

16 Jenis-jenis dokumen hakmilik tanah yang dipegang di bawah hakmilik muktamad di negeri Johor adalah Geran Negeri, Pajakan negeri, Geran Mukim, Pajakan Mukim,

Penguasa Tempatan pula akan mengedarkan pelan leaut kepada Jabatan yang berkenaan dan mengedarkan pelan leaut kepada jabatan yang berkenaan dan sekiranya jabatan-jabatan tersebut memerlukan pindaan atau mengubahsuaian kepada pelan, perkara tersebut akan dimaklumkan kepada pemohon melalui Penguasa Tempatan untuk tindakan dan pemohon hendaklah mengembalikannya semula kepada Penguasa Tempatan dalam tempoh dua minggu iaitu dengan mengemukakan empat salinan pelan yang telah dipinda. Pelan yang dipinda dihantar kepada Pengarah Perancang Bandar dan Desa untuk penyediaan dan pendaftaran pelan perancang. Setelah mendapat bilangan pelan perancang, Penguasa Tempatan akan memaklumkan kepada pemohon dengan menyertakan pelan perancang yang berkenaan di mana pemohon dikehendaki mengemukakan 15 (limabelas) salinan pelan mengikut pelan perancang tersebut. Kesemua limabelas pelan tersebut akan ditandatangani oleh Yang Dipertua dan Timbalan Yang Dipertua Penguasa Tempatan untuk dihantar ke Pesuruhjaya Tanah dan Galian (P. T. G.) beserta dengan akuan dan ulasan jabatan berkenaan. Pesuruhjaya Tanah dan Galian akan menyediakan kertas mesyuarat untuk Jawatankuasa Hasil Bumi, yang kemudiannya di bawa untuk kelulusan Majlis Mesyuarat Kerajaan.

Selepas itu Majlis Kerajaan akan meluluskan kesemua limabelas pelan tersebut dengan mencatatkan kelulusannya di atas pelan-pelan tersebut. Keputusan kelulusan ini kemudiannya akan disampaikan kepada pemohon. Perkara-perkara yang perlu dilakukan oleh pemohon setelah menerima surat kelulusan dari Pejabat Tanah adalah seperti berikut:

1. Memberi pengakuan menerima syarat-syarat yang

2. Menandatangani surat perjanjian.
3. Mengemukakan 5 salinan Borang '12A' atau '12B' yang mana berkaitan, yang telah ditandatangani.¹⁷
4. Mengemukakan resit cukai tahunan semasa.
5. Membayar bayaran-bayaran yang dituntut.
6. Mengemukakan hakmilik-hakmilik pecahan mengikut pelan 'precom'.
7. Menerima hakmilik yang telah didaftarkan.

5.0 KESIMPULAN

Dari keterangan di atas didapati bahawa tujuan utama kerajaan negeri Johor mengamalkan cara permohonan 'serentak kurnia semula' tanah adalah untuk mempercepatkan serta mempermudah lagi prosidur-prosidur dalam permohonan-permohonan untuk pecah sempadan, pecah bahagian, penyatuan dan ubah syarat tanah. Walaubagaimanapun, persoalan yang biasanya timbul dari cara permohonan 'SBKS' ini ialah adalah Pihak Berkuasa Negeri diwajibkan untuk mengurniakan atau mengembalikan semula tanah ini kepada tuantanah asal setelah tanah ini diserahkan kepadanya dan menjadi 'tanah Kerajaan'. Melalui amalan SBKS ini, didapati bahawa terdapat seolah-olah satu persetujuan telah dicapai di antara tuantanah yang menyerahkan tanah dengan Pihak Berkuasa Negeri yang menerima tanah ini supaya mengembalikan semula kepada tuantanah asal, samada setelah permohonan serahbalik tersebut diluluskan ataupun tidak. Dalam keadaan pertama, iaitu apabila permohonan diluluskan maka Pendaftar akan membuat satu ingatan dalam dokumen daftar hakmilik tanah tersebut dan tanah ini menjadi tanah Kerajaan yang tertakluk kepada syarat-syarat dan sekatan-sekatan baru. Pentadbir Tanah berikutan dari ini akan memusnahkan dokumen cabutan

Dalam keadaan di mana permohonan SBKS itu ditolak, maka tuantanah akan diberitahu dan notatanda berkenaan dengan permohonan tersebut yang telah dibuat dalam dokumen daftar hakmilik dibatalkan.¹⁹

Di sini didapati bahawa Kanun Tanah Negara tidak memberikan apa-apa peruntukan yang mewajibkan atau mengarahkan Pihak Berkuasa Negeri supaya mengurniakan semula tanah kepada tuantanah asal samada ketika permohonan serahbalik tersebut diluluskan atau ketika ianya ditolak. Kita hanya dapat mengandaikan bahawa jika permohonan tersebut ditolak maka tanah itu akan kembali semula kepada tuantanah asalnya dalam keadaan yang sama sebelum permohonan dibuat. Walaupunbagaimana, bagi permohonan yang diluluskan, tanah ini secara automatik menjadi tanah Kerajaan dan Pihak Berkuasa Negeri berhak untuk mengenakan syarat-syarat dan sekatan-sekatan baru mengikut budi bicaranya. Dalam hal ini, hak tuantanah yang ingin memajukan tanahnya ini mungkin tergugat.

Peruntukan-peruntukan Kanun Tanah Negara berkenaan SBKS tanah untuk lot-lot berdampingan²⁰ adalah lebih jelas jika dibandingkan dengan peruntukan-peruntukan SBKS bagi seluruh atau sebahagian tanah di bawah seksyen-seksyen 195 hingga seksyen 202, kerana di bawah peruntukan-peruntukan tersebut dinyatakan dengan jelas bahawa Pihak Berkuasa Negeri adalah diwajibkan untuk mengurniakan semula tanah tersebut kepada tuantanah asal samada apabila permohonan serahbalik diluluskan ataupun

17 Pejabat Tanah Negeri Johor menggunakan Borang 12A dan Borang 12B sahaja dalam proses permohonan SBKS. Borang 12C dan 12D tidak digunakan.

18 Seksyen 199 dan Seksyen 202 KTN

19 Seksyen 198 (5) dan Seksyen 201 (5) KTN

20 Seksyen 203 dan Seksyen 204 KTN

ditolak. ini bermakna bahawa proses serah balik dan proses kurnia semula adalah berjalan serentak dan kedua-dua proses ini adalah bergantung di antara satu dengan yang lain, misalnya jika tuantanah bagi lot-lot berdampingan memohon untuk menyerahkan tanahnya dengan tujuan dipecahsempadan dan permohonan diluluskan, maka Pihak Berkuasa Negeri mestilah mengurniakan semula tanah kepada tuannya asal. Ini juga bermakna bahawa sungguhpun permohonan SBKS ini ditolak, hak tuantanah untuk mendapatkan kembali tanahnya seperti sedia kala adalah terjamin. Oleh itu peruntukan Kanun Tanah Negara berkenaan serahbalik seluruh dan sebahagian tanah di bawah seksyen-seksyen 195 hingga 202 hendaklah dipinda dan diubahsuai selaras dengan seksyen-seksyen 203 dan 204B supaya tidak mengelirukan dan juga untuk tujuan melindungi hak-hak dan kepentingan tuannya tanah yang ingin membuat SBKS serta juga dengan tujuan untuk melicinkan lagi proses permohonan SBKS. Menurut Timbalan Ketua Pengarah Tanah dan Galian, Kementerian Tanah dan Pembangunan Koperasi^{20A} peruntukan-peruntukan penyerahan seluruh dan sebahagian tanah di bawah seksyen-seksyen 195 hingga 202 KTN bukanlah diadakan sebagai satu prosidur bagi kemudahan tuannya tanah yang ingin membangunkan mereka tetapi peruntukan-peruntukan ini diadakan untuk membolehkan tuannya tanah yang ingin menyerahkan kepada Pihak Berkuasa Negeri dengan secara sukarela tanah-tanah mereka tanpa hak untuk mendapatkan kembali atau dikurniakan semula tanah-tanah tersebut kepada mereka. Ini berlaku dalam keadaan di mana tuannya tanah menyerahkan tanah mereka kepada kerajaan jika didapati tanah itu tidak mempunyai hasil dan juga kerana mereka tidak

cukai tanah. Walaubagaimanapun di negeri Johor permohonan SBKS masih lagi dibuat di bawah seksyen-seksyen 195 hingga 202 dengan menggunakan Borang 12A dan Borang 12B dan ini bermakna bahawa tuannya-tuannya tanah mengambil risiko apabila mereka menyerahkan tanah mereka di bawah tatacara SBKS ini.

Di bawah proses SBKS ini, tuannya tanah mungkin terpaksa kehilangan sebahagian dari tanahnya. Misalnya, apabila pihak berkuasa negeri hanya mengembalikan sebahagian sahaja dari tanah yang diserahkan olehnya, sementara sebahagian lagi diambil untuk keperluan perancangan atau tujuan-tujuan lain yang pada pendapat Kerajaan adalah perlu bagi memenuhi dasar-dasar Kerajaan. Oleh itu persoalan yang timbul sekarang ialah adakah tuantanah berhak untuk mendapatkan pampasan kerana pengambilan balik tanahnya oleh Kerajaan dengan cara SBKS ini. Kanun Tanah Negara tidak membuat apa-apa peruntukan berkenaan hal ini, tetapi memandangkan bahawa penyerahan balik ini dilakukan secara sukarela dan dengan tujuan untuk faedah tuantanah itu sendiri maka tuannya tanah ini tidaklah berhak kepada apa-apa pampasan, tambahan pula peruntukan dalam Kanun Tanah Negara iaitu Seksyen 198(5) dan 201 (5) menyatakan bahawa dengan kelulusan serahbalik ini tanah tersebut menjadi 'tanah kerajaan' yang dianggap sebagai telah diperolehi kembali oleh Kerajaan berikutan dari tindakan perampasan atau penyitaan. Dalam hal ini, jika terdapat bangunan atas tanah ini, maka bangunan ini juga menjadi hak kerajaan dan kerajaan tidak perlu membayar apa-apa pampasan kepada tuantanah tersebut.²¹ Perkara ini jelas bercanggah dengan peruntukan-peruntukan Perlembangan Persekutuan Malaysia yang memberikan perlindungan atau jaminan terhadap hak seseorang untuk memilih harta. Di bawah Perkara 13(1) Perlembangan Persekutuan menyatakan bahawa:

lucutkan hartanya melainkan menurut kaedah undang-undang. Seterusnya Perkara 13(2) Perlembagaan menyatakan: "Tiada undang-undang yang boleh melucutkan harta seseorang itu tanpa pampasan yang mencukupi"

Oleh itu, walaupun tanah telah diserahkan kepada Kerajaan dengan secara sukarela untuk faedah tuantanah, tuantanah dalam hal ini telah kehilangan sebahagian dari hartanya dan oleh itu mestilah dibayar dengan pampasan yang cukup terutamanya jika pengambilan oleh Kerajaan atas tanah ini bukan untuk faedah tuantanah itu secara langsung, misalnya untuk faedah awam. Oleh yang demikian peruntukan undang-undang di bawah Kanun Tanah Negara berkenaan dengan pembayaran pampasan adalah perlu dalam permohonan SBKS ini. ■

RUJUKAN:

NIK. MOHD ZAIN YUSOF. DR. 'National Land Code: Some Major Practical Aspects,' Kertas Kerja yang dibentangkan dalam "Conference on Commercial Issues In Property Transactions," Consombition Jaya Sdn Bhd pada 29-30 April, 1991.

TEO, KEANG SOOD, dan KHAW, LAKE TEE. *LAND TEE, Land Law in Malaysia : Cases & Commentaries*, Singapore, Butterworths, 1987.

SIHOMBING, JUDITH, *National Land Code- A Commentary*, Kuala Lumpur, Singapore, Malayan Law Journal, 1981.

Panduan Pentadiran Tanah, Jabatan Tanah & Galian Persekutuan, 1980.

"Proses Tukar Syarat dan Pecah Sempadan di Negeri Johor", Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor, 25 Februari, 1988 (unpublished).

"Serahbalik Kurnia Semula" (SBKS) siri pamphlet "Anda dan Tanah" di keluarkan oleh Pejabat Tanah & Galian Johor (unpublished).

20A Sila lihat Dr. Nik, Mohd. Zain Yusof, "National Land Code : Some Major Practical Aspect" kertas kerja yang dibentangkan dalam "Conference on Commercial Issues in Property Transactions, Consombition Jaya Sdn. Bhd. pada 29 hingga 30hb. April 1991